

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תאריך: 05/01/2017
ת. עברי: ז' בטבת תשע"ז

פרוטוקול ועדת תכנון ובניה מס' 20160012

בתאריך: 12/12/2016 י"ב בכסלו תשע"ז שעה 19:00

נכחו:

חברים:

- ראש המועצה יו"ר הוועדה	רביבי עודד
- חבר מועצה	דהן מיכאל
- חבר מועצה	חדידה אבי
- חברת מועצה	טל נעמה
- חבר מועצה	כהן דורון
- חברת מועצה	מלכי דבורה
- חברת מועצה	סמואלס אורית
- חבר מועצה	שפיר דובי

סגל:

- יוע"מ של המועצה	סילבצקי עקיבא
- מהנדס המועצה	בן-אלישע משה

נעדרו:

חברים:

- חבר מועצה	שפיץ מנחם
-------------	-----------

סגל:

- גזבר ומנכ"ל המועצה	הורוביץ שרון
----------------------	--------------

מוזמנים:

- מבקר המועצה	פוגל תמיר
- מנהלת לשכת תכנון	אברבוך נטליה

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ' עמ'
1	בקשה להיתר	20150210	תוספת בניה	גוש: 5 מגרש: 137 תכ"י: 410/5/2	עמותת ביי"כ זית רענן ע"י ירון שיין קיימת התנגדות	רחוב זית שמן 34, שכונה: זית	3
2	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	410/5/60	משכן אליהו חברה לבניה והשקעות בע"מ	גוש: 5 ממגרש: 2105 עד מגרש: 2106	משכן אליהו חברה לבניה והשקעות בע"מ	מוריה, שכונה: תמר	4
3	בקשה להיתר	20160059	בניה חדשה	גוש: 5 מגרש: 3518 תכ"י: 410/5	ארדפרב ארי ואילנה	רחוב הזורעים 19, שכונה: דגן	5
4	בקשה להיתר	20160028	בניה חדשה	גוש: 5 מגרש: 3537 תכ"י: 410/5	רוטר פנחס וקלייר	רחוב החריש 17, שכונה: דגן	6
5	בקשה להיתר	20150001	בניה חדשה	גוש: 5 מגרש: 2102 תכ"י: 410/5/1	עדיאלי חברה לבניה ופיתוח בע"מ	בית הבחירה 15, שכונה: תמר	7
6	בקשה להיתר	20150004	בניה חדשה	גוש: 5 חלקה: 3 מגרש: 2102	עדיאלי חברה לבניה ופיתוח בע"מ	בית הבחירה 11, שכונה: תמר	8
7	בקשה להיתר	20150005	בניה חדשה	גוש: 5 חלקה: 2 מגרש: 2102	עדיאלי חברה לבניה ופיתוח בע"מ	בית הבחירה 13, שכונה: תמר	9
8	בקשה להיתר	20160162	תוספת בניה	גוש: 5 מגרש: 117/5 תכ"י: 410/5/2	בן חמו יורם ורונית	רחוב זית שמן 18, שכונה: זית	10
9	בקשה להיתר	20150144	בניה חדשה	גוש: 5 מגרש: 3502 תכ"י: 410/5	דיאמנט אלעד ויעל קיימת התנגדות	רחוב הזורעים 24, כניסה 1, שכונה: דגן	11
10	בקשה להיתר	20160102	בניה חדשה	גוש: 5 מגרש: 3527 תכ"י: 410/5	עמר משה ויפית	רחוב הזורעים 37, כניסה 1, שכונה: דגן	12
11	בקשה להיתר	20160103	בניה חדשה	גוש: 5 מגרש: 3527 תכ"י: 410/5	אליטוב דרור וענבר	רחוב הזורעים 37, כניסה 2, שכונה: דגן	13

790	תיק בניין:	20150210	בקשה להיתר:	1	סעיף
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160012 תאריך: 12/12/2016					

בעלי עניין

מבקש

עמותת ביי"כ זית רענן ע"י ירון שיין

עורך

לוי יהודה

כתובת:

רחוב זית שמן 34, שכונה: זית

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 137

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

410/5/2 - גבעת הזית

יעוד:

מבנים ומוסדות ציבור

שטח מגרש: 2057.00 מ"ר

שימושים:

מוסדות דת

תאור הבקשה: תוספת בניה

מהות הבקשה

1. בקשה להיתר להגדלת שטח לבית הכנסת כולל: תוספת בית מדרש / ביכנ"ס; תוספת אולם קידושין קול ברמה - קיים; תוספת אולם קידושין - זית רענן.
2. דיון בבקשה לאור התנגדויות שהוגשו, מפורטת לקמן.

מתנגדים

- עמותת קול ברמה ע"י משה בניטה
- אברהמי הראל ושושי
- בלונדר נפתלי ויפעה
- וסל נועם ונעה
- כהן אביעזר ואורנה
- כהן ראל ושירה
- עמיחי משה וזיוה
- קמינסקי רמי ותמי

החלטות

- לאחר שהוועדה קיימה דיון עם נציגי קול ברמה, זית רענן ותושבים. ולאור ההסכמות שאליהן הגיעו המבקשים עם תושבי השכונה / המתנגדים, ולאור זאת כי ישוריינו 80 מ"ר לטובת זכויות בניה של קול ברמה, ולאור זאת שעפ"י תכנית שיוך חניות לתב"ע 410/5/2, יש חניות לא משוייכות ליחיד בשיעור של כל 30 חניות אשר נותנת מענה של חניה לכל 10 מ"ר של אולם הקידושין הגדול, החליטה הועדה לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים המפורטים להלן:
1. האולם במפלס +3.56 ישמש בשעות הערב והבוקר אך ורק לאירועים שאורגנו ע"י ועד בית הכנסת לקהילה וכן לשמחות של חברי הקהילה ודיירי רחוב יהודית.
 2. האולם ישמש לאירועים דלעיל עד לשלושה אירועים בשבוע.
 3. בכל אירוע בו תופעל מערכת הגברה - חלונות האולם יהיו סגורים.
 4. באולם תותקן מערכת למניעת מפגעי רעש אשר תפעל לניתוק זרם החשמל בחריגה מעוצמת רעש עפ"י תקן.
 5. אין לעשות באולם שימוש מסחרי.
 6. על מבקש ההיתר להגיש מסמך של יועץ אקוסטי של האולם העומד בתקני רעש ומניעת מפגעים לסביבה ולבצע אותו הלכה למעשה.

ובכפוף למילוי דרישות מהנדס המועצה שיופקו בגיליון דרישות של הבקשה.

החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 2	תכנית מפורטת: 410/5/60
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160012 תאריך: 12/12/2016	

שם התכנית: משכן אליהו חברה לבניה והשקעות בע"מ

סוג תוכנית תכנית מפורטת

בעלי ענין

יזם

משכן אליהו חברה לבניה והשקעות בע"מ

מתכנן

בר, שיפמן-נתן אדריכלים (גלית)

כתובת

מוריה , שכונה : תמר

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
5	2105	2106		410/5

מטרת התכנית

סטיה של 5% בשטחי בניה ובקוי בניין.

החלטות

החלטה לאשר את הבקשה לשילוב בהוראות התכנית 410/5/60 - אפשרות של סטיה של עד 5% בשטחי הבניה ובקווי הבנין.

החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 3	בקשה להיתר: 20160059	תיק בניין: 1262
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160012 תאריך: 12/12/2016		

בעלי עניין

מבקש

ארדפרב ארי ואילנה

עורך

לוי יהודה

כתובת:

רחוב הזורעים 19, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3518

סוג ענין

אישור בקשה

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים חד משפחתי

בניה חדשה **תאור הבקשה:**

מהות הבקשה

הנמכת מפלס פיתוח אחורי ב-3 מטר - במקום 819.25 מבוקש 816.25

החלטות

לאשר את הבקשה להנמיך מפלס פיתוח אחורי מ- 819.25 ל- 816, כפוף להסכמת שכנים. החלטה התקבלה פה אחד.

הועדה המקומית לתכנון ובניה אפרת

סעיף 4	בקשה להיתר: 20160028	תיק בניין: 1253
פרוטוקול לישיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160012 תאריך: 12/12/2016		

בעלי עניין

מבקש

רוטר פנחס וקלייר

עורך

לוי יהודה

כתובת:

רחוב החריש 17, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3537

סוג ענין

אישור בקשה

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים חד משפחתי

בניה חדשה תאור הבקשה:

מהות הבקשה

1. מבוקש רכס גג - הגבהה לגובה 843.0 במקום 842.5 = 5% הקלה בגובה.

2. מפלס תחתון - הגבהה 834.5 במקום 834.0

החלטות

החלטה לאשר את הבקשה להגבהת רכס גג ל- 843 במסגרת הקלה 5% ולהגבהה מפלס תחתון ל- 834.5 כפוף להסכמת שכנים.

סעיף 5	בקשה להיתר: 20150001	תיק בניין: 1116
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160012 תאריך: 12/12/2016		

בעלי עניין

מבקש

עדיאלי חברה לבניה ופיתוח בע"מ

עורך

לוי יהודה

כתובת:

בית הבחירה 15, שכונה: תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 2102

סוג ענין

אישור בקשה

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן
410/5/1 - שינוי לתוכנית מתאר אזורית RG-5 אפרת- השלמות לגבעות הזית, התמר, הדגן
410/5/58 - עדיאלי חברה לבניה ופיתוח בע"מ

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

מבנה מגורים בן 6 יח"ד

הגבהת מפלס הפיתוח ב - 1.0 מ' במפלס אחורי של המגרש. מ- 888 ל- 889

החלטות

לאשר את הבקשה להגבהת מפלס פיתוח אחורי ב- 1 מ' ביחס לתב"ע 410/5/58, מ- 888 ל- 889.

החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 6	בקשה להיתר: 20150004	תיק בניין: 1117
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160012 תאריך: 12/12/2016		

בעלי עניין

מבקש

עדיאלי חברה לבניה ופיתוח בע"מ

עורך

לוי יהודה

כתובת:

בית הבחירה 11, שכונה: תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 חלקה: 3 מגרש: 2102

סוג ענין

אישור בקשה

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן
410/5/1 - שינוי לתוכנית מתאר אזורית RG-5 אפרת- השלמות לגבעות הזית, התמר, הדגן
410/5/58 - עדיאלי חברה לבניה ופיתוח בע"מ

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

מבנה מגורים בן 6 יח"ד

הגבהת מפלס הפיתוח ב - 1.0 מ' במפלס אחורי של המגרש. מ- 888 ל- 889

החלטות

לאשר את הבקשה להגבהת מפלס פיתוח אחורי ב- 1 מ' ביחס לתב"ע 410/5/58, מ- 888 ל- 889.

החלטה התקבלה פה אחד.

1118 תיק בניין:	20150005 בקשה להיתר:	7 סעיף
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160012 תאריך: 12/12/2016		

בעלי עניין

מבקש

עדיאלי חברה לבניה ופיתוח בע"מ

עורך

לוי יהודה

כתובת:

בית הבחירה 13, שכונה: תמר

גוש וחלקה:

גוש: 5 חלקה: 2 מגרש: 2102

סוג ענין

אישור בקשה

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן
410/5/1 - שינוי לתוכנית מתאר אזורית RG-5 אפרת- השלמות לגבעות הזית, התמר, הדגן
410/5/58 - עדיאלי חברה לבניה ופיתוח בע"מ

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

מבנה מגורים בן 6 יח"ד

הגבהת מפלס הפיתוח ב - 1.0 מ' במפלס אחורי של המגרש. מ- 888 ל- 889

החלטות

לאשר את הבקשה להגבהת מפלס פיתוח אחורי ב- 1 מ' ביחס לתב"ע 410/5/58, מ- 888 ל- 889.

החלטה התקבלה פה אחד.

702	תיק בניין:	20160162	בקשה להיתר:	8	סעיף
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160012 תאריך: 12/12/2016					

בעלי עניין

מבקש

כהן יוסי וגלית

בן חמו יורם ורונית

עורך

בן-טובים אביהוד

כתובת:

רחוב זית שמן 18, שכונה: זית

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 117/5

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

410/5/2 - גבעת הזית

יעוד:

מגורים ב'

שטח מגרש: 649.00 מ"ר

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: תוספת בניה

מהות הבקשה

מבוקש שינוי בינוי מתכנית שאושרה ע"פ תב"ע 410/10:

1. שינוי גודל תוספת בניה לדירה מספר 3-4.
2. קירוי גג התוספת ברעפים במקום גג שטוח - מרפסת גג.

החלטות

לאשר את הבקשה ל:

1. שינוי גודל תוספת בניה לדירה מספר 3-4.
2. קירוי גג התוספת ברעפים במקום גג שטוח - מרפסת גג. בכפוף להסכמת שכנים והשלמת הליכי רישוי.

החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 9	בקשה להיתר: 20150144	תיק בניין: 1209
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160012 תאריך: 12/12/2016		

בעלי עניין

מבקש

דיאמנט אלעד ויעל

עורך

לוי יהודה

כתובת:

רחוב הזורעים 24 כניסה 1, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3502

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים א'

שימושים:

מגורים דו משפחתי

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

מבוקש לאשר שינוי בינוי מתכנית שאושרה למגרש זה
מבוקש הגבהת מפלס אחורי במקום 822.5 יהיה 824.25
הנמכה במפלס 0.00 במקום 825.25 יהיה 824.3

מתנגדים

- עמישב - זלטין יהושע ותמר

החלטות

1. לאשר את הבקשה לשינוי תכנית בינוי להסדרת מפלס פיתוח אחורי ל- 824.25 ללא שינוי הגבהת רכס גג רעפים.
 2. לאשר הנמכה של מפלס עליון מ- 825.25 - 824.3.
- החלטה התקבלה פה אחד.

סעיף 10	בקשה להיתר: 20160102	תיק בניין: 1285
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160012 תאריך: 12/12/2016		

בעלי עניין

מבקש

עמר משה ויפית

עורך

לוי יהודה

כתובת:

רחוב הזורעים 37 כניסה 1, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3527

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים דו משפחתי

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בגין טעות סופר בתכנית בינוי לדגן למגרש זה, הפרש הגבהים בין מפלס פיתוח קדמי ואחורי נקבע ל- 6 מ' במקום 3 מ'. על כן, מבוקש לאשר תכנית בינוי למגרש 3527/1:
 1. רכס גג הנמכה במקום 820.65 יהיה 820.5
 2. מפלס +3.00 הנמכה במקום 818.25 יהיה 815.00
 3. מפלס -+ 0.00 במקום 812.25 יהיה 812.00

החלטות

1. לאשר שינוי תכנית בינוי - שינוי מפלסי פיתוח אחורי מ- 818.25 ל- 815 בשל טעות סופר בתכנית הבינוי והפיתוח.
2. לאשר הנמכת מפלס פיתוח אחורי ב- 3 מ' ממפלס 815 ל- 812.
3. לאשר מפלס פיתוח קידמי מ- 812.25 ל- 812.
4. רכס גג יונמד מ- 820.65 ל- 820.5.

החלטה התקבלה פה אחד.

1286	תיק בניין:	20160103	בקשה להיתר:	11	סעיף
פרוטוקול לשיבת ועדת תכנון ובניה מספר 20160012 תאריך: 12/12/2016					

בעלי עניין

מבקש

אליטוב דרור וענבר

עורך

לוי יהודה

כתובת:

רחוב הזורעים 37 כניסה 2, שכונה: דגן

גוש וחלקה:

גוש: 5 מגרש: 3527

סוג סעיף

אישור בקשה

תוכניות:

410/5 - גבעת הזית, התמר, הדגן

יעוד:

מגורים

שימושים:

מגורים דו משפחתי

תאור הבקשה: בניה חדשה

מהות הבקשה

בגין טעות סופר בתכנית בינוי לדגן למגרש זה, הפרש הגבהים בין מפלס פיתוח קדמי ואחורי נקבע ל- 6 מ' במקום 3 מ'. על כן, מבוקש לאשר תכנית בינוי למגרש 3527/2: מבוקש לאשר תכנית בינוי למגרש 3527 / 2

1. רכס גג הנמכה במקום 820.65 יהיה 820.5
2. מפלס +3.00 הנמכה במקום 818.25 יהיה 815.00
3. מפלס +0.00 במקום 812.25 יהיה 812.00

החלטות

1. לאשר שינוי תכנית בינוי - שינוי מפלסי פיתוח אחורי מ- 818.25 ל- 815 בשל טעות סופר בתכנית הבינוי והפיתוח.
2. לאשר הנמכת מפלס פיתוח אחורי ב- 3 מ' ממפלס 815 ל- 812.
3. לאשר מפלס פיתוח קידמי מ- 812.25 ל- 812.
4. רכס גג יונמך מ- 820.65 ל- 820.5.

החלטה התקבלה פה אחד.

רשם: בן-אלישע משה
מהנדס המועצה

יו"ר הוועדה: רביבי עודד
ראש המועצה

העתקים: רביבי עודד - ראש המועצה, יו"ר הוועדה
חברי ועדת תכנון
לשכת תכנון עליונה
יוסי שלוש - אחראי רישוי ומנהל מח' פיקוח
תיק וועדת תכנון